301 PRUDENTIAL DRIVE TORONTO (ONTARIO)

Premier projet d'IRLM en copropriété écoénergétique certifié IREE au Canada

INVESTOR CONFIDENCE PROJECT

La tour résidentielle de 16 étages et de 191 logements située au 301 Prudential Drive, à Toronto, est le premier immeuble résidentiel à logements multiples (IRLM) en copropriété du Canada à obtenir la certification Investor Ready Energy Efficiency (IREE), selon l'Investor Confidence Project (ICP), un cadre qui offre une approche normalisée à la création et au développement de projets et qui peut favoriser un financement plus efficace des projets de rénovation.

Démontrer que les projets d'efficacité énergétique satisfont aux exigences de certification de l'ICP, c'est reconnaître le leadership en matière de développement de projets et de mise en œuvre de pratiques exemplaires et donner l'assurance que les projets ont pris les mesures voulues pour réaliser les économies prévues.

Les IRLM sont un secteur clé de la construction pour des villes comme Toronto qui s'efforcent d'accroître l'activité globale de rénovation et de renouvellement des infrastructures. L'augmentation des activités de modernisation des bâtiments favorise une réduction importante de la consommation d'énergie et d'eau, ce qui contribuera à l'atténuation du changement climatique et à la réalisation des objectifs d'abordabilité.

« Les bâtiments résidentiels du Canada présentent un potentiel d'efficacité énergétique remarquable pour soutenir la transition vers une économie sobre en carbone. Le cadre de l'Investor Confidence Project (ICP) et la certification Investor Ready Energy Efficiency (IREE) permettent de différencier les projets de rénovation de grande qualité qui amélioreront l'efficacité énergétique, contribueront à rendre les logements plus abordables et pourront améliorer le confort des occupants. »

Thomas Mueller
Président et chef de la direction, CBDCa et GBCI Canada

On s'attend à ce que les mesures d'efficacité énergétique prévues au 301 Prudential Drive donnent les résultats suivants :

Économies annuelles de 70 000 $ (18 %) sur les coûts des services publics.

Réduction de la consommation d'énergie de plus de 2 100 gigajoules (assez d'énergie pour alimenter 18 résidences unifamiliales par année en Ontario)

Réduction de l'empreinte des émissions annuelles de 90 tonnes d'éq. CO_2 (10 %)

Remboursement de l'emprunt pour le projet par les économies sur les coûts des services publics **en 12 ans**

Partenaires du projet

Vancity Community Investment Bank™
Banque d'investissement communautaire Vancity^MC

Finn Projects ENERGY SOLUTIONS

EDESCO ENERGY SOLUTIONS

301 Prudential Drive, Toronto (Ontario)

Développement et réalisation du projet par EDESCO

En collaboration avec les copropriétaires et les gestionnaires de l'immeuble et en conformité avec les exigences de la certification IREE, EDESCO Inc., en partenariat avec Finn Projects, a évalué le potentiel d'économies découlant de la réduction de la consommation d'eau et d'énergie et des émissions de GES liées à des mesures de rénovation spécifiques; a élaboré un plan de mise en œuvre et de suivi; et a obtenu l'adhésion de toutes les parties prenantes.

Parmi les mesures d'efficacité énergétique à être mises en œuvre dans ce bâtiment :

- Modernisation et améliorations au système de chauffage, ventilation et conditionnement de l'air
- Amélioration des systèmes d'automatisation du bâtiment
- Remplacements des appareils qui consomment de l'eau
- Amélioration de l'éclairage

Par l'entremise de ses solutions de design-construction clés en main pour réduire les coûts de l'énergie et de l'eau, et grâce à ses contrats de performance énergétique, EDESCO fournit jusqu'à 100 pour cent des coûts d'investissement des travaux de rénovation ainsi qu'une garantie de performance. Les améliorations apportées au 301 Prudential Drive comprennent notamment l'installation de compteurs en temps réel pour les services publics, afin de contrôler la performance du bâtiment et de s'assurer que les économies prévues sont réalisées.

Financement par la Banque d'investissement communautaire Vancity

Le projet de rénovation de l'immeuble de Prudential Drive a été financé par la Banque d'investissement communautaire Vancity (VCIB), une filiale de la Vancity Credit Union et la première banque canadienne axée sur les valeurs. La division de l'énergie propre de la banque se concentre sur le financement de projets d'énergie propre distribuée et d'efficacité énergétique, y compris les projets de rénovations majeures de bâtiments, un segment du marché qui est mal desservi par le financement commercial habituel.

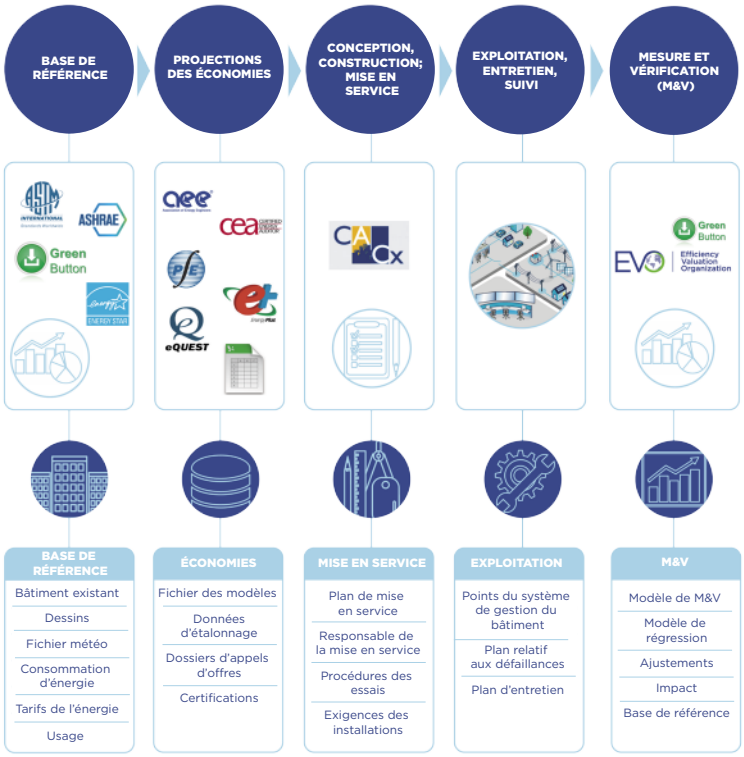
Dans le cadre de son processus d'approbation de financement, VCIB mène une initiative pilote sur l'obtention de la certification IREE comme solution de rechange à la réalisation d'un examen technique indépendant. VCIB veut savoir s'il est possible d'utiliser la certification dans le cadre de son examen et de son processus d'approbation des prêts pour des projets de rénovation. Selon Jonathan Frank, directeur du développement commercial de l'énergie propre de VCIB, l'attrait de la certification IREE réside dans son potentiel à l'échelle du marché.

Au sujet de l'ICP et de l'IREE

La réalisation de projets visant à réduire la consommation d'énergie des bâtiments offre l'une des voies les plus abordables pour réduire les émissions nationales de gaz à effet de serre (GES). Ces projets offrent également le plus grand potentiel d'économies d'énergie et pourraient ouvrir des opportunités économiques de milliards de dollars. Toutefois, pour diverses raisons, dont les besoins relativement importants en fonds d'investissement, la capacité globale du marché de la rénovation et un manque de normalisation de l'industrie, ces opportunités ne se concrétisent pas et des obstacles du marché entravent le développement et la mise en œuvre des projets.

Dans une volonté de lever certains de ces obstacles et de soutenir davantage de rénovations écoénergétiques, le Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCa) et Green Business Certification Inc. Canada (GBCI Canada) ont lancé le cadre de l'Investor Confidence Project (ICP) et la certification Investor Ready Energy Efficiency (IREE) au Canada.

Les projets qui obtiennent la certification IREE font l'objet d'un examen de diligence raisonnable par une tierce partie indépendante dans cinq domaines clés du développement et de la mise en œuvre des projets, comme illustré ci-dessous. La certification IREE soutient et reconnaît les projets qui suivent les meilleures pratiques, contribue à augmenter la fiabilité des économies prévues et fournit une plus grande assurance de projet à toutes les parties prenantes. Par la réduction des risques d'investissement et une plus grande normalisation, le cadre de l'ICP et sa certification IREE s'efforcent de développer une économie de la rénovation efficace et vigoureuse au Canada.



« La certification IREE, si elle est adoptée à grande échelle, pourrait attirer plus de prêteurs dans le marché de la rénovation du fait qu'elle donne l'assurance que les économies de coûts et d'énergie seront au rendez-vous, et en raison du processus de diligence raisonnable qui soutient les financements de cette taille. »

Jonathan Frank
Directeur du développement commercial de l'énergie propre, VCIB

GBCI® Canada

INVESTOR READY ENERGY EFFICIENCY
Energy Performance Protocol
STANDARD MULTIFAMILY v2.0
INVESTOR CONFIDENCE PROJECT